



Anterieure overeenkomst

ONDERGETEKENDEN:

A.

De **gemeente Altena**, zetelende aan Sportlaan 170 te 4286 ET Almkerk, kantoorhoudende aldaar, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 73578886 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] , krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet en het Besluit mandaat, volmacht en machtiging Altena 2020 en zulks ter uitvoering van een besluit d.d. 23 september 2022 hierna te noemen: "gemeente";

en

B

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Sellenra Vastgoed Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd in de gemeente Maastricht en kantoorhoudende op het adres Sonniusstraat 1G, 5212 AJ te 's-Hertogenbosch, handelsregisternummer 67334814; te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de besloten vennootschap met beperkt aansprakelijkheid: VDOP Holding B.V., handelsregisternummer 67329128, welke vennootschap te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door haar bestuurder [REDACTED] ; hierna te noemen: "initiatiefnemer";

De gemeente en de initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen: "partijen";

OVERWEGENDE DAT:

- de initiatiefnemer voornemens is het gebied kadastraal bekend als Woudrichem, sectie G, nummers 1627 en 1629 en Woudrichem, sectie E, nummer 1962 te ontwikkelen;
- het plan betreft het realiseren van 14 grondgebonden woningen;
- de woningen bestaan uit 9 rijwoningen, 2 over de garage geschakelde vrijstaande woningen en 3 levensloopbestendige woningen;
- het plangebied van de ontwikkeling wordt begrensd zoals gearceerd aangegeven in bijlage 1, hierna te noemen: "plangebied";





- de initiatiefnemer binnen het plangebied de genoemde kadastrale percelen in eigendom heeft;
- realisatie van dit plan niet mogelijk is op grond van de vigerende bestemmingsplannen "WAAU2017" en "Bestemmingsplan Buitengebied";
- met de realisering van het initiatief de belangen van initiatiefnemer worden gediend, maar ook het gemeentelijk ruimtelijk beleid dat door initiatiefnemer wordt onderschreven;
- de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het ten behoeve van de ontwikkeling in exploitatie brengen van de gronden van initiatiefnemer, indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ruimtelijke ontwikkeling, als ook voor de vergoeding van de daaraan verbonden financiële consequenties voor de gemeente;
- de initiatiefnemer heeft verklaard alle benodigde overleggen te voeren met belanghebbenden en betrokkenen en er van op de hoogte te zijn dat eventuele bezwaarprocedures van omwonenden het ontwikkelingstraject kunnen vertragen, of kunnen leiden tot afstel;
- partijen inmiddels onderzocht hebben in hoeverre overeenstemming kan worden bereikt omtrent planvorming, alsmede of en op welke wijze tot samenwerking kan worden gekomen en dat partijen hierover een overeenkomst wensen te sluiten met elkaar.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1. Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is vast te leggen op welke wijze:

- de ontwikkeling van het plangebied zal plaatsvinden;
- de wederzijdse rechten en verplichtingen zijn geregeld;
- de samenwerking zodanig vorm wordt gegeven dat de procesmatige randvoorwaarden aanwezig zijn om ontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken;
- de plankosten c.q. ontwikkelkosten, die de gemeente ten behoeve van dit plan maakt, worden vergoed.
- Indien de initiatiefnemer bestaat uit meerdere personen of rechtspersonen, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk ten aanzien van de verplichtingen uit deze overeenkomst.

Artikel 2. Definities

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:



- **anterieure overeenkomst:** Deze overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waarin de juridische en financiële voorwaarden en uitgangspunten worden omschreven;
- **bestemmingsplan:** de geldende ruimtelijke plannen "WAAU2017" en "Bestemmingsplan Buitengebied", respectievelijk vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juni 2018 en 21 juni 2011;
- **bouwplan:** een plan zoals bedoeld in afdeling 6.4 Wro en artikel 6.2.1 Bro waarvoor een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro kan worden gesloten;
- **bouwrijp maken:** het slopen van de opstallen in het plangebied, het kappen en verwijderen van bomen en struiken, het graven van watergangen, de aanleg van riolering, nutsvoorzieningen en de bouwstraat;
- **burgemeester en wethouders:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Altena;
- **gemeenteraad:** de gemeenteraad van de gemeente Altena;
- **inrichtingsplan:** het plan waarin de inrichting en de kwaliteit van de openbare ruimte in het projectgebied is opgesteld en uitgewerkt overeenkomstig de voorwaarden zoals opgenomen in de Standaard RAW bepalingen 2015 en in het Handleiding Inrichting Openbare Ruimte (HIOR);
- **openbare ruimte:** het gedeelte van de binnen het plangebied gelegen gronden, dat te zijner tijd een openbaar karakter krijgt, met inbegrip van alle voorzieningen van openbaar nut welke blijkens deze overeenkomst worden gerealiseerd;
- **plangebied:** het gebied (bijlage 1), waarbinnen de ontwikkeling is voorzien;
- **tegemoetkoming in de schade:** iemand die schade lijdt door een planologische maatregel kan voor een tegemoetkoming in de schade in aanmerking komen, zoals omschreven in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).
- **voorzieningen van algemeen nut:** de in het kader van de realisatie van het plan door partijen geaccordeerde aan te leggen of aan te passen wegen, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, riolering met bijbehorende werken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen, openbare verlichting etc., allen met een openbaar karakter.

Artikel 3. Planologische procedure

1. Op grond van het bestemmingsplan is de door initiatiefnemer beoogde ontwikkeling, niet mogelijk. De initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht over te gaan tot een wijziging van het bestemmingsplan. Het is partijen bekend dat voor de genoemde ontwikkeling een wijziging van het bestemmingsplan benodigd is.
2. De gemeente neemt in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst de inspanningsverplichting op zich om de in lid 1 van dit artikel genoemde



- bestemmingsplanprocedure in gang te zetten en zo de in lid 1 van dit artikel beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.
3. De initiatiefnemer zal alle noodzakelijke bescheiden, waaronder de wijziging van het bestemmingsplan met daarbij de noodzakelijke en bijbehorende onderzoeken en/of ruimtelijke onderbouwing, door en voor haar rekening en risico verzorgen. De initiatiefnemer is ermee bekend dat door vooroverleg, inspraakreacties, ingebrachte zienswijzen en ingediend beroep nader onderzoek en/of aanpassingen van de benodigde stukken en onderzoeken noodzakelijk kan zijn, welke tevens door en voor rekening van initiatiefnemer dienen te worden uitgevoerd.
 4. De initiatiefnemer draagt het bestemmingsplan met bijlage, inclusief alle bijbehorende relevante stukken, kosteloos en vrij van rechten aan de gemeente over.
 5. De gemeente zal zich, met inachtneming van wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden (bijvoorbeeld bij zienswijzen en in bezwaar- en/of beroepsprocedures, en bij (voor)overleg met Rijksdiensten, Provincie en Waterschap), inspannen om te komen tot het vaststellen van een bestemmingsplan, met inachtneming van de Wet ruimtelijke ordening. Hiertoe zal de gemeente, zodra zij de beschikking heeft over de noodzakelijke en door haar goedgekeurde bescheiden, de benodigde planologische procedures doorlopen. De gemeente is gerechtigd om de medewerking aan (het vervolg van) de procedure op te schorten als naar haar gemotiveerde mening de stukken niet voldoen aan de kwaliteitseisen.
 6. In geval derden bedenkingen mochten inbrengen tegen besluiten welke relevant zijn voor deze overeenkomst of daartegen bezwaar en beroep mochten instellen of verzoeken om een voorlopige voorziening dan wel andere rechtsmiddelen mochten aanwenden, zal de gemeente de initiatiefnemer daarvan op de hoogte stellen en zullen partijen overleg plegen omtrent deze gebeurtenissen. De partijen zullen proberen de mogelijke vertraging en/of schade uit bovengenoemde acties te beperken.
 7. Iedere aansprakelijkheid van de gemeente bij het niet of niet tijdig uitoefenen van publiekrechtelijke bevoegdheden ten behoeve van deze overeenkomst of de uitoefening van deze bevoegdheden door andere overheden dan wel de beoordeling van deze bevoegdheden door de (bestuurs)rechter is uitgesloten. Deze overeenkomst verleent geen publiekrechtelijke toestemming voor de ontwikkeling en stelt deze ook niet in het vooruitzicht.
 8. Deze overeenkomst laat alle publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeente (in het bijzonder die van de raad) onverlet.
 9. De initiatiefnemer zal de aanvragen om de benodigde publiekrechtelijke medewerking indienen en er zorg voor dragen dat deze aanvragen - en de daarop betrekking hebbende plannen - in overeenstemming zijn met het dienaangaande bepaalde in de van toepassing zijnde regelingen, zoals (niet limitatief bedoeld) de Wet ruimtelijke ordening, de Bouwverordening, Bouwbesluit en Wabo.



Artikel 4. Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling / kosten

1. De initiatiefnemer betaalt:

De exploitatiebijdrage. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting. Indien echter mocht blijken dat de kosten waarvoor verhaal plaatsvindt, alsnog een met omzetbelasting belaste prestatie betreft, zal de omzetbelasting door de initiatiefnemer op eerste aanzegging van de gemeente alsnog worden voldaan. De exploitatiebijdrage bedraagt € [redacted] (zegge: [redacted] euro) Voor de berekening is een plankostenscan opgesteld volgens het model van de VNG 2021 en deze is toegevoegd.

Hierin zijn onder meer de kosten voor de projectbegeleiding, planontwikkeling en de planologische procedure opgenomen. Hierin zijn niet begrepen de leges voor de (omgevings)vergunning.

2. De betaling van het in lid 1 van dit artikel genoemde bedrag zal ineens worden voldaan bij het sluiten van de deze overeenkomst of op andere wijze wanneer dit expliciet schriftelijk is aangegeven. Hiervoor zal een factuur worden gestuurd vanuit de gemeente aan de initiatiefnemer. De betaling dient plaats te vinden binnen vier (4) weken na verzenden van de factuur door storting op bankrekening (IBAN) [redacted] ten name van de gemeente Altena **onder vermelding van: "Leges Bestemmingsplan Kern Almkerk: Sjersestraat."**
3. Indien betaling niet heeft plaatsgevonden vóór afloop van de in deze overeenkomst genoemde termijnen is de initiatiefnemer van rechtswege in verzuim. De initiatiefnemer is in dat geval tevens de wettelijke rente (zoals bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek) verschuldigd over het niet betaalde bedrag vanaf de datum van aanvang van het verzuim tot aan de dag van algehele betaling.
4. De planologische procedure zal in ieder geval niet worden voortgezet, wanneer sprake is het niet betalen van het bedrag genoemd in lid 2 en het in lid 3 genoemde verzuim.
5. Het in deze overeenkomst vermelde bedrag is gebaseerd op prijspeil 1 januari 2023 (van het jaar waarin de overeenkomst wordt gesloten) en wordt, indien nodig, jaarlijks verhoogd overeenkomstig de door het Centraal Plan Bureau gepubliceerde CPI index (alle bestedingen). Indien de toepassing van de index zou leiden tot een verlaging van het bedrag, blijft dat bedrag gelijk en wordt geen indexering toegepast.



Artikel 5. Planning

1. Partijen beogen de ontwikkeling en realisatie van het plan te laten plaatsvinden overeenkomstig de planning die als bijlage 4 aan deze overeenkomst is gehecht. Partijen zullen zich inspanssen om de planning ook daadwerkelijk te halen. Partijen zullen elkaar op de hoogte houden van eventuele voorzienbare afwijkingen van de planning en met elkaar overleggen over de eventuele gevolgen daarvan.
2. Partijen zullen hun werkzaamheden c.q. handelingen overeenkomstig de planning verrichten. Indien partijen voorzien dat de planning niet wordt gehaald, zijn zij verplicht met elkaar in overleg te treden, teneinde de gevolgen van een dreigende tekortkoming zoveel mogelijk te beperken. Indien het overleg daartoe aanleiding geeft, zal de planning in overleg worden aangepast. Na gereedkomen en goedkeuring van de op te stellen aanpassing, treedt de aangepaste versie in de plaats van de vóór die aanpassing geldende planning.

Artikel 6. Verplichtingen initiatiefnemer

1. De initiatiefnemer zal geheel voor eigen rekening en risico het project realiseren, een en ander overeenkomstig het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.
2. De planuitvoering zal zo min mogelijk overlast bezorgen voor een goed functioneren van de aangrenzende (openbare) voorzieningen en woonbaarheid of bereikbaarheid van de nabijgelegen woningen of bedrijven. Indien reeds vooraf bekend is dat de planuitvoering bovengenoemde overlast zal bezorgen, treedt initiatiefnemer hierover in overleg met de gemeente en wordt pas dan gestart met de planuitvoering als de gemeente hiervoor toestemming heeft gegeven.
3. De initiatiefnemer verplicht zich tijdig alle benodigde vergunningen en ontheffingen bij de daartoe bevoegde instanties aan te vragen. Voor zover deze aanvraag dient te geschieden bij de gemeente dient initiatiefnemer de van toepassing zijnde gemeentelijke leges te betalen, voor zover niet anders in deze overeenkomst is bepaald.
4. De initiatiefnemer draagt zorg voor de inrichting c.q. herinrichting van het openbaar gebied in het plangebied overeenkomstig de "Handleiding inrichting openbare ruimte", die als bijlage 53 bij deze overeenkomst is toegevoegd.
5. De door de initiatiefnemer op te stellen bestek(ken) en tekening(en) voor de (her)inrichting van het openbaar gebied behoeven voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente.
6. Kosten ten gevolge van onvolkomenheden of onjuistheden in de/het bestek(ken) komen voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor deugdelijke bestekken.



7. Nadat de werkzaamheden ten behoeve van de inrichting c.q. herinrichting van het openbaar gebied zijn uitgevoerd en door de gemeente goedgekeurd zijn zal de initiatiefnemer deze in eigendom aan de gemeente overdragen, vrij van zakelijke en persoonlijke rechten en vrij van kabels, leidingen en dergelijke met uitzondering van die kabels, rioleringen of leidingen welke zijn of worden aangelegd als onderdeel van het bouwrijp maken of de bebouwing van bedoeld gebied. Het noordelijke deel van het perceel G.1629 blijft belast met zakelijk recht Brabant Water en zal dus niet vrij worden overgedragen.
8. De overdracht van het openbaar gebied zal voor [redacted] G euro (€ [redacted] G) incl. BTW plaatsvinden. Alle aan de overdracht verbonden notariële en kadastrale kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Uitgangspunt is daarbij dat de exploitatie van het onderhavige project voor beide partijen fiscaal zo gunstig mogelijk uitgevoerd zal worden. Indien nodig zullen partijen hierover overleg voeren.
9. Door de initiatiefnemer dient aan de aannemer van het openbaar gebied een CAR-verzekering verplicht te worden gesteld.

Artikel 6.1 Verwerking van grond- en hemelwater

1. Initiatiefnemer is primair zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het grond- en hemelwater en moet dan ook zelf het afstromend grond- en hemelwater in de bodem of het oppervlaktewater brengen. Pas indien dit redelijkerwijs niet mogelijk is, onderbouwd door initiatiefnemer, mag het grond- of hemelwater ter goedkeuring aangeboden worden aan de gemeente;
2. Het initiatief moet op zijn minst hydrologisch neutraal ontworpen en uitgevoerd worden. Het plan mag de afstroming van water niet zodanig veranderen dat (grond)wateroverlast of wateronderlast veroorzaakt wordt in de omgeving van het plangebied. Initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het indien nodig nemen van passende maatregelen.
3. Daar waar zich mogelijkheden voordoen ter verbetering van de bestaande hydrologische situatie van het plangebied of de omgeving door de uitwerking van het initiatief, dient initiatiefnemer hieraan medewerking te verlenen.
4. Bij afvoer van grond- en/of hemelwater naar een gemeentelijke voorziening, dient het gescheiden van elkaar en gescheiden van het afvalwater aangeboden te worden op de erfgrans. Lozen van grond- en/of hemelwater op een vuilwaterriool is niet toegestaan. Bij lozing op een watergang dient de uitstroom voorzien te worden van een uitstroombak.
5. Met het oog op het beperken van wateroverlast wordt niet in een openbaar riool of op bestaand oppervlaktewater geloosd, tenzij binnen het plangebied een hemelwaterberging is aangebracht en in stand wordt gehouden. Hiervan kan afgeweken worden indien de realisatie naar het oordeel van de gemeente en het waterschap niet nodig of niet mogelijk is. De berging dient te worden gerealiseerd in de vorm van open water of berging in het groen, tenzij dit aantoonbaar niet mogelijk is. Bij het ontwerp van de berging mag de bestaande watergang aan de oostzijde van het plangebied



- worden betrokken. Het ontwerp van de berging dient voorafgaande aan de aanleg te worden goedgekeurd door de gemeente en waar nodig ook door het waterschap, welke deze toetsen aan het geldende beleid, de bestaande hydrologische situatie en de capaciteit van de riolering. De hemelwaterberging wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze binnen 5 dagen weer volledig beschikbaar is. De maximale afvoer naar het oppervlaktewater of het openbaar riool bedraagt 1,5 l/s per hectare plangebied.
6. Initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van eventueel benodigde watervergunningen van Waterschap Rivierenland en draagt daar zelf de kosten voor.
 7. Bouwen met kruipruimte wordt afgeraden, alle verantwoordelijkheid voor water / vocht in de kruipruimte en de mogelijke gevolgen daarvan ligt bij de initiatiefnemer dan wel diens kopers.

Artikel 6.2 Aanleg vuilwaterriool (DWA) en bescherming gemeentelijke rioolleidingen

1. Initiatiefnemer is verplicht op eigen kosten en initiatief, een vuilwaterriool (DWA) aan te leggen en aan te sluiten op de gemeentelijke riolering. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.
2. De werkzaamheden aan gemeente-eigendommen worden door of in opdracht en onder toezicht van de gemeente uitgevoerd na het toesturen van het instemmingbesluit en nadat de factuur is betaald. De aanvraag voor de aansluiting moet gebeuren via de website van de gemeente.
3. De initiatiefnemer dient zich te onthouden van alles wat schadelijk kan zijn voor de gemeentelijke riolering en kan bij het toebrengen van schade aansprakelijk worden gesteld.
4. De gemeentelijke leidingen moeten tijdens de bouwwerkzaamheden beschermd worden tegen (druk)beschadigingen.

Artikel 6.3 Realiseren parkeerplaatsen

Initiatiefnemer is verplicht om het op grond van de gemeentelijke parkeernotitie benodigde aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied te realiseren.

Artikel 6.4 Verkoop woonkavels volgens gemeentelijke regels

De initiatiefnemer draagt er zorg voor dat de verkoop van de kavels en/of de verkoop van de daarop te realiseren woningen plaatsvindt volgens de gemeentelijke regels, inhoudende:

1. Bij verkoop van bouw kavels en/of de daarop te realiseren woningen dient initiatiefnemer eerst tweemaal uitsluitend lokaal te publiceren in de plaatselijke weekbladen (Het Kontakt en/of Altenanieuws) voor 14 dagen, waarna een loting door een notaris dient plaats te vinden. Blijft er na deze loting en toewijzing nog aanbod over, dan staat het initiatiefnemer vrij om de eventueel overgebleven bouw kavels / nieuwbouwwoningen breder / landelijk te publiceren, zoals op Funda.



2. Indien dat nodig mocht blijken te zijn, kan (namens) het college in voorkomende gevallen op lid 1 van dit artikel nadere / afwijkende voorwaarden worden gesteld.
3. Indien initiatiefnemer de verplichting zoals in lid 1 van dit artikel omschreven niet dan wel niet volledig nakomt, verbeurt hij aan de gemeente een direct opeisbare boete ter hoogte van vijftigduizend euro (€ 50.000), onverminderd het recht om nakoming en/of aanvullende schade te vorderen.

Artikel 6.5 Kwalitatieve verplichting en kettingbeding

Initiatiefnemer dient bij de verkoop van de kavels de navolgende verplichtingen en voorwaarden over te dragen aan de koper, door deze in de koop- en leveringsakte notarieel vast te laten leggen: het realiseren en in stand laten van de volgens de Parkeernotitie benodigde parkeerplaatsen binnen het plangebied; Artikel 6.1. lid 1, en 2 (verwerking grond- en hemelwaterafvoer) en Artikel 6.2 lid 1 (aanleg en aansluiten op vuilwaterriool) en de bepalingen vanuit het HIOR. De bepalingen dienen middels een kettingbeding in de leveringsakte te worden opgenomen.

Artikel 7. Verplichtingen gemeente

1. De gemeente heeft de inspanningsverplichting te zorgen voor het op voortvarende wijze in behandeling nemen van de ontwerpen van het bestemmingsplan en de omgevingsaanvraag en op gelijke wijze uitvoering geven aan de hiermee samenhangende procedures.
2. De initiatiefnemer onderkent dat voor de uitvoering van – verschillende onderdelen van - deze overeenkomst de medewerking en/of de goedkeuring en/of de beslissing van de raad, burgemeester en wethouders en/ of andere organen dan wel instanties nodig is of kan zijn. De gemeente kan ter zake door de initiatiefnemer niet worden aangesproken op enigerlei vergoeding van schade of kosten.

Artikel 8. Planschade

1. Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de wijziging van het bestemmingsplan is de initiatiefnemer aan de gemeente te maken kosten verschuldigd in verband met de mogelijke toekenning van tegemoetkoming in schade door de gemeente aan derden ingevolge afdeling 6.1 Wro.
2. De gemeente en initiatiefnemer stellen uitdrukkelijk vast dat initiatiefnemer door het sluiten van deze overeenkomst ingevolge artikel 6.4a Wro belanghebbende is bij een besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om tegemoetkoming op grond van artikel 6.1 Wro ter zake van de vaststelling van het in artikel 3 bedoelde de wijziging bestemmingsplan. De gemeente zal de initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in schade als bedoeld in afdeling 6.1 van de Wro, die voortvloeit uit de herziening van het bestemmingsplan zoals deze naar



- aanleiding van het door de initiatiefnemer ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt.
3. De initiatiefnemer verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de uit te keren tegemoetkoming in schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wro, die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt, en die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan zoals dit naar aanleiding van het door de initiatiefnemer ingediende verzoek wordt vastgesteld respectievelijk verleend door de gemeente en in werking treedt, alsmede – indien onherroepelijk wordt vastgesteld dat een tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt. Conform Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade Altena 2019.
 4. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag ter zake tegemoetkoming in de planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de in Artikel 3 bedoelde wijziging van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de initiatiefnemer meedelen.
 5. Ter uitvoering van het in lid 4 bepaalde verplicht de initiatiefnemer zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee (2) weken na de verzending van de mededeling door storting op bankrekening (IBAN) [REDACTED] ten name van de gemeente Altena onder vermelding van "**planschadekosten Bestemmingsplan Kern Almkerk: Sjersestraat**".
 6. Indien betaling niet heeft plaatsgevonden vóór afloop van de in deze overeenkomst genoemde termijn van twee weken is de initiatiefnemer na ingebrekestelling in verzuim op grond van artikel 6:82 van het Burgerlijk Wetboek. De initiatiefnemer is in dat geval de wettelijke rente (zoals bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek) verschuldigd over het niet betaalde bedrag vanaf de datum van aanvang van het verzuim tot aan de dag van algehele betaling.

Artikel 9. Bouwplan Afdeling 6.4 Wro

1. De planontwikkeling op basis van deze overeenkomst valt aan te merken als een "bouwplan" als bedoeld in afdeling 6.4 Wro. Dit betekent dat de gemeente verplicht is om ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen, tenzij de kosten anderszins zijn verzekerd.
2. Deze overeenkomst is een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in afdeling 6.4 van de Wro, waardoor de kosten anderszins zijn verzekerd en de gemeente ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan geen exploitatieplan dient vast te stellen. Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de gemeente, indien daar aanleiding toe bestaat, een exploitatieplan in procedure kan brengen en vaststellen.

Artikel 10. Inrichting bouwplaats en bouwverkeer





1. De initiatiefnemer en diens aannemer dienen ten aanzien van de wegen in de omgeving van het plangebied – behorende tot het openbare wegennet – zorg te dragen dat de veiligheid en de voortgang (doorstroom) van het verkeer niet verstoord worden. Verkeer belemmerende maatregelen kunnen eerst na schriftelijke toestemming van de wegbeheerder worden uitgevoerd. Aan de toestemming kan de wegbeheerder voorwaarden verbinden.
2. De initiatiefnemer dient, voor het plaatsen van keten, opslag van materiaal en materieel en dergelijke, gebruik te maken van het eigen terrein (plangebied). Hiervan kan na schriftelijke goedkeuring van de gemeente worden afgeweken. De initiatiefnemer is verantwoordelijk om de hiervoor benodigde vergunningen, indien van toepassing, te verkrijgen.
3. Als de initiatiefnemer gebruik wil maken van de openbare ruimte ten behoeve van de (bouw)werkzaamheden en/of de bouwplaats inrichting zullen partijen, alvorens met de (bouw)werkzaamheden wordt gestart, afspraken daarover maken. Met de (bouw)werkzaamheden mag niet worden gestart voordat de gemeente goedkeuring heeft verleend. De kosten voor het gebruik van de openbare ruimte zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
4. De initiatiefnemer is volledig aansprakelijk voor de inrichting en gebruik van de bouwplaats.
5. De initiatiefnemer dient vier (4) weken voor aanvang van de werkzaamheden een bouwplaats-, inrichtingstekening ter goedkeuring aan de gemeente te overleggen. De werkzaamheden vangen niet eerder aan, dan nadat de gemeente schriftelijke goedkeuring heeft gegeven aan de bouwplaats-, inrichtingstekening.
6. Het bouwverkeer zal via N322 naar de bouwplaats rijden. Hiervoor is een ontheffing van de Provincie Noord-Brabant benodigd. In het geval dat de provincie deze ontheffing niet wilt verlenen, zal gezamenlijk gekeken worden naar oplossingen of andere mogelijkheden, waaronder eventueel het laten lopen van bouwverkeer via de Sjersestraat.

Artikel 11. Schade

1. De initiatiefnemer verplicht zich tot het voor zijn rekening en risico herstellen van schade, welke ontstaan aan de in en/of aan de plangebied(en) grenzende gemeenteeigendommen. Deze herstelwerkzaamheden zullen in overleg met en onder goedkeuring van de gemeente moeten worden uitgevoerd. Indien de initiatiefnemer deze herstelwerkzaamheden niet binnen een termijn van drie (3) maanden na melding van de schade heeft uitgevoerd, dan zullen deze werkzaamheden, na sommatie met een laatste termijn zoals bedoeld in Artikel 14.2, in opdracht van de gemeente voor rekening van de initiatiefnemer worden uitgevoerd.



2. Schade, in welke vorm dan ook, veroorzaakt ten gevolge van de uitvoering van de (bouw)plannen, toegebracht aan de gemeente en/of derden wordt doorberekend aan de initiatiefnemer. Te denken daarbij valt aan schade ten gevolge van de noodzakelijke afzettingen van wegen, al dan niet ondersteund door een tijdelijke verkeersmaatregel.

Artikel 12. Overleg

1. De ontwikkelingen in deze overeenkomst vormen een integraal proces. Partijen onderschrijven de noodzaak van coördinatie en het onderling afstemmen van elkaars activiteiten, werkzaamheden en overleg.
2. Partijen komen geen formele overlegstructuur overeen maar zullen zo vaak als dit noodzakelijk is met elkaar overleggen. Partijen zullen door middel van overleg de uitvoering van deze overeenkomst bewaken en waar nodig proberen geschillen te beslechten. Partijen bepalen, ieder voor zich, wie zij naar het overleg afvaardigen.
3. Indien partijen op ambtelijk/uitvoerend niveau niet tot overeenstemming kunnen komen, wordt overleg gevoerd op bestuurlijk niveau. Indien ook hier geen overeenstemming kan worden bereikt, is er sprake van een geschil.

Artikel 13. Geschillen

1. Alle geschillen, die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen partijen mochten ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, daaronder mede begrepen die slechts door één der partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter, zijnde in eerste instantie de Arrondissementsrechtbank te Breda, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage overeenkomen. In dat geval maken partijen vooraf afspraken over de verdeling van de kosten van de arbitrage.
2. Van een geschil zal tevens sprake zijn in alle gevallen waarin overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst aanleiding geven tot handelingen of besluiten, waarvoor nadere wilsovereenstemming tussen partijen vereist is en deze niet verkregen kan worden.
3. Ongeacht het voorgaande zullen partijen zoveel mogelijk proberen geschillen minnelijk op te lossen door middel van overleg, met respect voor elkaars gerechtvaardigde belangen.
4. Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Artikel 14. Wanprestatie

1. In het geval één van de partijen in gebreke is in de nakoming van zijn of haar verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst, is de andere partij gerechtigd deze overeenkomst, voor de niet reeds uitgevoerde gedeelten, eenzijdig en zonder rechtelijke tussenkomst, door middel van een aangetekend schrijven, aan de



- wederpartij te ontbinden of nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen.
2. Er is geen sprake van in gebreke zijn dan nadat de ene partij de andere partij door middel van een aangetekend schrijven in gebreke heeft gesteld en een redelijke termijn heeft gegund het verzuim te herstellen.
 3. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst, is de wanpresterende partij verplicht, om op eis van de andere partij, aan de totstandkoming van een vaststellingsovereenkomst mee te werken.
 4. Een vaststellingsovereenkomst is een overeenkomst waarin, nadat zich een calamiteit in de uitvoering en/of naleving van de overeenkomst dan wel een situatie als beschreven in deze overeenkomst heeft voorgedaan, wordt bepaald of en, zo ja, op welke wijze deze overeenkomst kan worden voortgezet. Indien de overeenkomst niet kan worden voortgezet, bepaalt de vaststellingsovereenkomst op welke wijze de financiële afwikkeling tussen partijen alsmede de concrete realisatie van het project verder dienen te geschieden.
 5. Onder een voor de gemeente niet-toerekenbare tekortkoming wordt mede verstaan werkstaking, mobilisatie, oorlog en oorlogsgeweld, terrorisme, brand, natuurgeweld, maatregelen van de hogere overheid, alsmede die maatregelen waartoe zij anderszins krachtens het publiekrecht verplicht is of wordt en die zij redelijkerwijs niet had kunnen voorzien.
 6. Onder een voor de initiatiefnemer niet-toerekenbare tekortkoming wordt mede verstaan werkstaking, mobilisatie, oorlog en oorlogsgeweld, terrorisme, brand, natuurgeweld, alsmede zodanige overheidsmaatregelen die er toe leiden dat van de initiatiefnemer in redelijkheid de nakoming van zijn verplichtingen niet kan of niet volledig kan worden geëist.
 7. De gemeente is gerechtigd om onderhavige overeenkomst zonder schriftelijke in gebreke stelling te ontbinden indien:
 - a. initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard;
 - b. initiatiefnemer surseance van betaling aanvraagt.

Artikel 15. Communicatie

1. De initiatiefnemer is voor haar rekening en risico verantwoordelijk voor de communicatie ten aanzien van ontwikkeling en realisatie. De initiatiefnemer stemt haar communicatie vooraf af met de gemeente. Partijen trachten gezamenlijk te komen tot een integrale communicatie ten aanzien van de ontwikkeling als bedoeld in deze overeenkomst.
2. De gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie ten aanzien van publiekrechtelijke bevoegdheden ten behoeve van de ruimtelijke procedure.



3. Partijen onthouden zich van negatieve publiciteit omtrent elkaar, de ontwikkeling en realisatie van de ontwikkeling.

Artikel 16. Ontbinding

1. Indien de door de initiatiefnemer gevraagde wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in Artikel 3 niet wordt vastgesteld of indien de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het gewijzigde bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk vernietigt, dan wel als er sprake is van verzuim als bedoeld in artikel 14, wordt deze overeenkomst op verzoek van één van de partijen ontbonden zonder dat de gemeente kan worden aangesproken op vergoeding van gemaakte kosten of geleden schade. Indien één van de partijen bedoeld verzoek om ontbinding indient, is de gemeente gerechtigd de van toepassing zijnde bestemmingsplanprocedure te staken.
2. De reeds door initiatiefnemer gemaakte kosten, zoals de kosten voor opstelling van het van toepassing zijnde ontwerp bestemmingsplan en de gedane onderzoeken, voor zover deze blijken onderhavige overeenkomst voor rekening komen van initiatiefnemer, blijven voor rekening van initiatiefnemer.
3. Indien, om welke reden dan ook, de onderhavige overeenkomst tussentijds wordt beëindigd, zal een verrekening c.q. terugbetaling van de in artikel 4.1 bedoelde bijdrage plaatsvinden naar rato van de bij de beëindiging van de overeenkomst nog niet uitgevoerde werkzaamheden door de gemeente, dit aan de hand van de bij de werkzaamheden behorende begrote kosten per fase zoals weergegeven in de onderbouwing exploitatiebijdrage in bijlage 3.
4. Alvorens tot ontbinding van de overeenkomst kan worden overgegaan, dient een vaststellingsovereenkomst te worden opgesteld waarin onder andere de financiële eindafrekening conform lid 3 van dit artikel is geregeld.

Artikel 17. Einde van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om de ontwikkeling te realiseren met inachtneming van alle relevante wet- en regelgeving.
2. De overeenkomst eindigt doordat de ontwikkeling is gereedgekomen en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen hebben plaatsgevonden.

Artikel 18. Overdracht van rechten en plichten

1. Het is de initiatiefnemer niet toegestaan om haar contractpositie op grond van deze overeenkomst, in welke vorm dan ook, over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente is bevoegd (financiële)



voorwaarden te verbinden aan deze contractovername. De gemeente is niet verplicht toestemming te verlenen.

2. De in lid 1 van dit artikel genoemde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de kavel geschiedt ter uitvoering van een tussen initiatiefnemer en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij de initiatiefnemer zich tegenover diens wederpartij heeft verplicht de in deze overeenkomst genoemde bebouwing te realiseren. De genoemde toestemming geldt tevens als de overdracht van de bouwkaavel (vrije kavel) geschiedt aan een eindgebruiker.
3. Bij overtreding van het bepaalde in lid 1 kan deze overeenkomst met ingang van een door burgemeester en wethouder te bepalen tijdstip, zonder dat enige rechterlijke tussenkomst en/of ingebrekestelling zal zijn vereist, voor ontbonden worden verklaard, zulks onverminderd het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming, al dan niet met schadevergoeding.

Artikel 19. Publicatie en ter inzage legging

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro binnen twee (2) weken na sluiting van deze overeenkomst kennis zal geven van deze overeenkomst en op grond van artikel 6.2.12 Bro een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst ter inzage zal leggen.

Artikel 20. Diversen

1. Naast deze overeenkomst bestaan er tussen partijen geen andere bindende afspraken ten aanzien van het plangebied.
2. Waar in deze overeenkomst een beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Altena, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
3. Iedere wijziging van deze overeenkomst is uitsluitend bindend tussen partijen als deze door een addendum (een overeenkomst tot wijziging, aanvulling of uitwerking van deze overeenkomst) tot stand is gekomen.
4. De bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen, door parafen van partijen gewaarmerkt en genoemd zijnde in de bepalingen van deze overeenkomst, maken onverbreekelijk deel uit van deze overeenkomst. Deze bijlagen zijn:
 1. Kaart van het plangebied met tekening plangrenzen;
 2. Bestaande situatie;
 3. Plankostenscan;
 4. Planning;
 5. Handleiding Inrichting Openbare Ruimte (HIOR);



5. Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in voormelde bijlagen afwijken van, dan wel strijdig zijn met, hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, geldt het bepaalde in deze overeenkomst.

Artikel 21. Naam

Deze overeenkomst zal worden aangehaald als "Anterieure overeenkomst Kern Almkerk: Sjersestraat".

ALDUS IN TWEEVOUD GETEKEND EN OVEREENGEKOMEN:

te Almkerk,

te *Almkerk*.....,

Datum: *20 juli 2023*.....

Datum: *20-07-2023*.....

Gemeente Altena

Initiatiefnemer



namens de gemeente Altena

Sellenra Vastgoed Ontwikkeling B.V.



Bijlage 1: Kaart van het plangebied met tekening plangrenzen





Bijlage 2: Bestaande situatie





Bijlage 3: Plankostenscan

Regeling plankosten exploitatieplan 2021					
Overzicht plankosten ingeval een omgevingsvergunning					
Overzicht plankosten ingeval een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en de eigenaar zelf producten/activiteiten heeft uitgevoerd					
In dat geval heeft de vergunningaanvrager recht op aftrek van kosten, mits de gemeente accoord gegeven heeft op het geleverde product !					
Datum		28-10-2022			
Gemeente		Altena			
Projectnaam		Sjersestraat			
Projectnummer		1			
Totaal aantal gewogen eenheden		1			
totaal resultaat exploitatieplan		Naam grondeigenaar:		Sellenra	
		Aantal gewogen eenheden:		1	
		aandeel in de plankosten	voert zelf onderstaande producten uit:	vergoeding voor deze producten	te betalen aan de gemeente
		100%	conform art 8 regeling		
		euro's	vergoedingspercentages zelf invullen	euro's	euro's
Vererving			Mazimaal 90%		
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	-		-	-
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	-		-	-
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	-		-	-
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-		-	-
Stedenbouw					
2.1	Programma van Eisen				
2.2	Prijsvraag				
2.3	Masterplan				
2.4	Beeldkwaliteitsplan				
2.5	Stedenbouwkundig plan				
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte				
Ruimtelijke Ordening					
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit				
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan				
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan				
Civiele en cultuur techniek					
4.1	Planontwikkeling				
4.2	Vorbereiding, toezicht en directievoering				
Landmeten/vastgoed informatie					
5.1	Kaartmateriaal				
Communicatie					
6.1	Omgevingsmanagement				
Management					
7.1	Projectmanagement				
7.2	Projectmanagementassistentie				
Planeconomie					
8.1	Planeconomie				
totaal		€	€	€	€



Bijlage 4: Planning

Globale planning locatie Sjersestraat, Almkerk

2023	juli	*	Ondertekening SOK
		*	Civieltechnisch VO gereed
	aug./sept.	*	Ontwerp bestemmingsplan ter visie
okt		*	Beantwoording zienswijzen
		*	Civieltechnisch DO gereed
		*	College- en raadsvoorstel t.b.v. vaststelling
		*	Start opstellen bestek BWR
		*	Vaststelling bestemmingsplan college
dec		*	Bestemmingsplan ter visie voor -eventueel- beroep



Bijlage 5: HIOR

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen